

MINISTERIO DE CULTURA  
CONTRATO N°005-21 ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: **CARLOS AGUILAR NAVARRO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°8-226-1659, actuando en nombre y representación del **MINISTERIO DE CULTURA**, en su condición de Ministro y Representante Legal, quien en adelante se denominará **EL ESTADO** y quien actúa en calidad de arrendatario, por una parte y por la otra, **GIANNA YIMARA VARCASÍA CASTILLO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°8-783-848, quien actúa en nombre y representación de la empresa **INVERSIONES GIVACA, S.A.**, Sociedad Anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio N°752513 (S), de la Sección Mercantil del Registro Público, **Administradora** del inmueble inscrito a Folio Real N°35111 (F), con Código de Ubicación 8709, de la Sección de la Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá; que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, han convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento con fundamento en el numeral 2 del artículo 84 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006 ordenado por la Ley 153 de 2020, siendo un caso de arrendamiento de bien inmueble en el que el Estado actúa en condición de arrendatario, entendiéndose que existe simple prórroga ya que el canon de arrendamiento no excede los límites permitidos de acuerdo con el valor promedio actualizado del bien, de conformidad con las siguientes cláusulas:

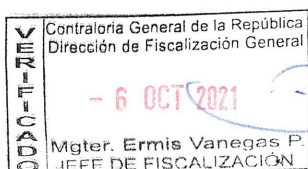
**PRIMERA: EL ARRENDADOR** se obliga estrictamente a cumplir lo siguiente:

1. Dar en arrendamiento real y efectivo a **EL ESTADO**, un edificio de tres plantas, construido en el Lote 37, finca 35111, que reúne aproximadamente conforme a avalúos 540.97 m2 en área cerrada, con un valor de Doce Balboas con 50/100 (**B/.12.50**) el metro cuadrado según promedio de avalúos del Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

Que dada la Circular N°31-2021-D.C. de la Contraloría General de la República fechada 31 de agosto de 2021 sobre Renovación y/o Contratación de arrendamiento de oficinas, se impartió la instrucción de que los contratos que afecten la vigencia fiscal 2021, en atención a la situación económica que atraviesa nuestro país, solo se tramitarán por un valor máximo de **B/.10.00 por m2**.

En vista de lo anteriormente indicado, se acordó con el arrendador un valor de **B/.10.00** el metro cuadrado, resultando un canon de arrendamiento de Cinco mil cuatrocientos nueve Balboas con 70/100 (**B/.5,409.70**), más Trescientos setenta y ocho Balboas con 68/100 (**B/.378.68**) en concepto de I.T.B.M.S., haciendo un total de Cinco mil setecientos ochenta y ocho Balboas con 38/100 (**B/.5,788.38**) mensuales.

- a. Edificio de tres plantas, construido en el lote 37, ubicado en Avenida Santa Elena, Corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, construido sobre la



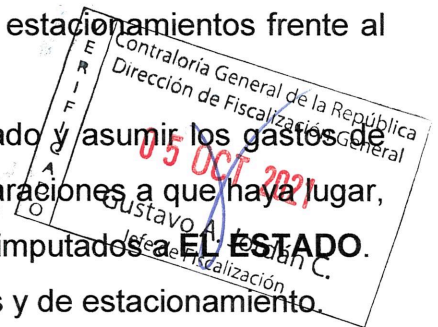
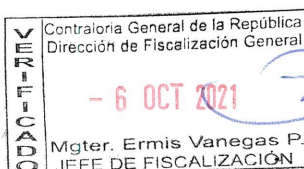
Finca N°35111, Código de Ubicación 8709, inscrita en la Sección de la Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, el cual alberga las instalaciones de la **Escuela de Artes Plásticas del Ministerio de Cultura**.

2. Mantener a **EL ESTADO** en el goce pacífico del local arrendado durante todo el tiempo que dure el presente Contrato de Arrendamiento.
3. Efectuar de forma inmediata y durante el arrendamiento, las reparaciones que de acuerdo a este contrato le corresponden a **EL ARRENDADOR**, a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en condiciones de servir para el uso al que ha sido destinado, como las reparaciones estructurales que incluyen los vidrios y aluminios perimetrales y los aires acondicionados, así como las reparaciones de plomería y limpieza de las áreas comunes del edificio, como por ejemplo escaleras, elevadores, área de estacionamientos.
4. Asumir el pago del impuesto de inmueble.
5. Otorgar a **EL ESTADO** el uso de nueve (9) estacionamientos frente al local.
6. Proporcionar el sistema de aire acondicionado y asumir los gastos de mantenimiento del mismo, así como las reparaciones a que haya lugar, siempre que las mismas no sean por daños imputados a **EL ESTADO**.
7. Proporcionar seguridad a las áreas comunes y de estacionamiento.
8. Suministrar el mantenimiento de las áreas comunes del bien.
9. Sufragar los gastos relacionados al consumo de agua potable y tasa de aseo.

**SEGUNDA: EL ESTADO**, con el permiso previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**, podrá efectuar en los locales arrendados las mejoras o cambios que se requieran en el futuro. **EL ESTADO**, no obstante, reconoce que todas las mejoras que se efectúen en los mismos, quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR**, salvo pacto en contrario, sin que éste tenga que pagar suma adicional alguna a excepción de aquellas mejoras que pueden ser removidas por **EL ESTADO** y cuya remoción no ocasione daño al inmueble arrendado.

Las mejoras efectuadas por **EL ESTADO** deberán cuantificarse y no podrán ser tomadas en consideración para los avalúos estatales del Ministerio de Economía y Finanzas o la Contraloría General de la República.

**TERCERA: EL ESTADO** se obliga estrictamente a cumplir mediante el presente Contrato de Arrendamiento, con los siguientes términos y condiciones:





1. Pagar a **EL ARRENDADOR**, por el periodo de un (1) año, el monto de la contratación, por la suma total de **SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA BALBOAS CON 56/100 (B/.69,460.56)**, con cargo a la Partida Presupuestaria **N°G.002810201.001.101** de la vigencia fiscal 2021, desglosado de la siguiente manera:

Periodo del Contrato	Partida	Vigencia Fiscal	Monto mensual	Monto Total
1 de enero al 31 de diciembre de 2021	G.002810201.001.101	2021	B/.5,788.38 (incluye I.T.B.MS.)	B/.69,460.56

En virtud del artículo 1 del Decreto Ejecutivo N°463 del 14 de octubre de 2015, que modifica el artículo 19 del Decreto Ejecutivo N°84 de 26 de agosto de 2005, **EL ESTADO** retendrá el cincuenta por ciento (50%) del ITBMS.

2. Los pagos a los que se refiere el numeral anterior, se efectuarán dentro del término de sesenta (60) días, una vez presentada la cuenta.
3. Asumir, durante el periodo de duración del presente Contrato de Arrendamiento, los gastos en concepto de servicio de energía eléctrica y servicio telefónico. Adicionalmente pagará los gastos de pintura, reemplazo de focos, reparaciones eléctricas y cualquier otro gasto imputable a **EL ESTADO**.
4. Devolver los locales arrendados a **EL ARRENDADOR** al término del presente contrato de Arrendamiento en las condiciones en que los ha recibido, salvo la normal depreciación y lo establecido en la cláusula SEGUNDA del presente Contrato de Arrendamiento.
5. No subarrendar el bien arrendado ni destinarlo a uso distinto para el cual fue arrendado, sin el permiso previo y expreso de **EL ARRENDADOR**.
6. Observar y cumplir el reglamento de Copropiedad y demás disposiciones que de tiempo en tiempo adopte la Administración de dicho edificio.
7. No transferir los derechos que surjan de este Contrato de Arrendamiento.
8. Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen en el inmueble arrendado.
9. Realizar las reparaciones urgentes o necesarias de los daños causados al inmueble arrendado cuando éstos sean imputables a **EL ESTADO**.

Contraloría General de la República  
 Dirección de Fiscalización General  
 05 OCT 2021  
 Gustavo A. Jordán C.  
 Jefe de Fiscalización

VERIFICADO  
 Contraloría General de la República  
 Dirección de Fiscalización General  
 - 6 OCT 2021  
 Mgter. Ermis Vanegas P.  
 JEFE DE FISCALIZACIÓN

**CUARTA:** El término de duración de este Contrato de Arrendamiento es de un **(1) año**, contado a partir **del uno (1) de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021**.

**QUINTA:** **EL ESTADO** podrá dar por finalizado el contrato antes de cumplida la fecha de vencimiento acordada, por decisión unilateral, previa notificación anticipada de dos (2) meses, caso en el cual no estará obligado **EL ESTADO** a indemnizaciones o pagos más allá de los cánones de arrendamiento vencidos a la fecha de tal decisión, sin que asista derecho a **EL ARRENDADOR** a reclamo judicial o extrajudicial a consecuencia de la terminación anticipada.

**EL ESTADO** podrá, en caso de terminación de este contrato por cualquiera de las razones estipuladas en él, desalojar de forma gradual y paulatina el local descrito en la **CLÁUSULA PRIMERA** de este Contrato. Y en dicho caso, sólo sufragará el canon proporcional a los metros cuadrados que estén en uso hasta completar el desalojo del bien arrendado.

**SEXTA:** Si por acción de fuego, o cualquier otro hecho de la naturaleza del hombre, no imputables a **EL ESTADO**, el área arrendada resultara inservible para su uso, éste dejará de pagar el canon de arrendamiento, hasta tanto el edificio sea reparado y vuelto a sus condiciones normales de uso y en consecuencia, vuelto a ocupar por **EL ESTADO**. Por su parte **EL ARRENDADOR** deberá realizar los trabajos de reparación y remodelación del edificio.

**SÉPTIMA:** Queda entendido y así lo aceptan las partes de la presente relación contractual, que la Póliza de Seguro de Incendio sobre la finca, como del predio en sí, será cubierta por **EL ARRENDADOR**, no así la Póliza de Seguro de Incendio sobre materiales, instalaciones particulares, equipos, mercancías y demás objetos o especies que conserve **EL ESTADO**, por razón de sus actividades públicas, gastos que pagará única y exclusivamente **EL ESTADO**.

**OCTAVA:** **EL ESTADO**, previo aviso a **EL ARRENDADOR**, se reserva el derecho de disminuir o aumentar las áreas arrendadas, según sus necesidades, ya sea permanente o temporalmente, haciéndose los ajustes de pago de acuerdo a los costos descritos en el cuadro de precios, previo aviso de treinta (30) días calendario de antelación a **EL ARRENDADOR**.

**EL ESTADO** tendrá opción preferente para el arrendamiento de espacio adicional en el edificio objeto de este contrato.

El canon de arrendamiento que **EL ESTADO** deberá pagar por el espacio adicional que adquiere en arrendamiento, si ejerciera la opción que le

Contraloría General de la República  
Dirección de Fiscalización General  
- 6 OCT 2021  
Mgter. Ermis Vanegas P.  
JEFE DE FISCALIZACIÓN

Contraloría General de la República  
Dirección de Fiscalización General  
05 OCT 2021  
Gustavo A. Jordán C.  
Jefe de Fiscalización



confiere esta cláusula, será determinado de acuerdo a los avalúos efectuados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

**NOVENA:** **EL ESTADO**, se reserva el derecho de rescindir el presente contrato en cualquier tiempo, de manera unilateral, por circunstancias de interés público debidamente comprobadas, cumpliendo con las formalidades previstas en la Ley, previo aviso a **EL ARRENDADOR** por escrito, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación.

**DÉCIMA:** Serán causales de resolución administrativa de este Contrato de Arrendamiento, las contenidas en el Artículo 136 del Texto Único de la Ley N°22 de 27 de junio de 2006 ordenado por la Ley 153 de 2020, que reglamenta las contrataciones públicas, a saber:

1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas.
2. La muerte del contratista, en los casos en que debe producir la extinción del contrato conforme a las reglas del Código Civil, si no se ha previsto que puede continuar con los sucesores del contratista, cuando sea una persona natural.
3. La declaratoria judicial de liquidación del contratista.
4. La incapacidad física permanente del contratista, certificada por médico idóneo, que le imposibilite la realización de la obra, si fuera persona natural.
5. La disolución del contratista, cuando se trate de persona jurídica, o de alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los demás miembros del consorcio o asociación puedan cumplir el contrato.

Las partes acuerdan que otras causales de resolución administrativa del presente contrato serán: que **EL ARRENDADOR** no atienda diligentemente los mantenimientos y que no proporcione la cantidad de estacionamientos estipulados, acorde a la Ley.

**DÉCIMA**

**PRIMERA:** El contratista garantiza, se compromete y declara que ni él ni a través de interpuesta persona ha incurrido ni incurrirá, directa o indirectamente, en ninguna de las siguientes conductas:

1. Pagar, dar, entregar, recibir, prometer, o acordar una dádiva, donación, coima, soborno, regalos, aportes o comisiones ilegales, bienes u otros objetos de valor, bajo cualquier modalidad.

2. No haber pagado directa o indirectamente sumas o cantidades ilícitas, como premios o incentivos, en moneda local o extranjera en la República de Panamá o en cualquier otro lugar en que dicha conducta se relacione con el contrato en violación de las leyes anticorrupción de la República de Panamá o de cualquiera otra jurisdicción en el extranjero, a servidores públicos, partidos políticos o sus directivos, candidatos políticos o a terceros que puedan influir en la ejecución o supervisión del contrato.

En el caso de que el contratista incurra en cualquiera de las conductas establecidas en esta cláusula dará lugar a la resolución administrativa del contrato y a la inhabilitación del contratista por un período de cinco años.

Contraloría General de la República  
Dirección de Fiscalización General  
- 6 OCT 2021  
Mgter. Ermis Vanegas P.  
JEFE DE FISCALIZACIÓN

Contraloría General de la República  
Dirección de Fiscalización General  
05 OCT 2021  
Gustavo A. Jordán  
Jefe de Fiscalización

Lo anterior es sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal correspondiente derivada del incumplimiento contractual.”

**DÉCIMA**

**SEGUNDA:** EL ARRENDADOR, en caso de ser extranjero(a), renuncia a presentar reclamación diplomática, en lo referente a este contrato, salvo el caso de denegación de justicia (artículo 99 del Texto Único de la Ley 22 de 2006 ordenado por la Ley 153 de 2020).

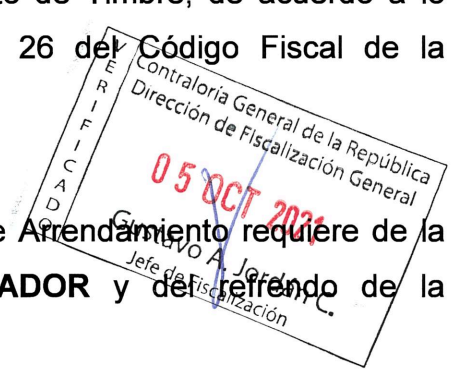
Lo anterior es sin perjuicio de lo que establezca la Ley 48 de 2016, sobre medidas de retorsión.

**DÉCIMA**

**TERCERA:** El presente contrato no genera Impuesto de Timbre, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 973, numeral 26 del Código Fiscal de la República de Panamá.

**DÉCIMA**

**CUARTA:** Para su validez, el presente Contrato de Arrendamiento requiere de la firma de **EL ESTADO, EL ARRENDADOR** y del refrendo de la Contraloría General de la República.



Para mayor constancia de las partes, se extiende y firma el presente contrato en la Ciudad de Panamá, al día veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

**POR EL MINISTERIO:**

**CARLOS AGUILAR NAVARRO**  
CÉDULA N°8-226-1659



**POR LA ARRENDADORA:**

**GIANNA Y. VARCASÍA CASTILLO**  
CÉDULA N°8-783-848

**REFRENDO:**



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**

